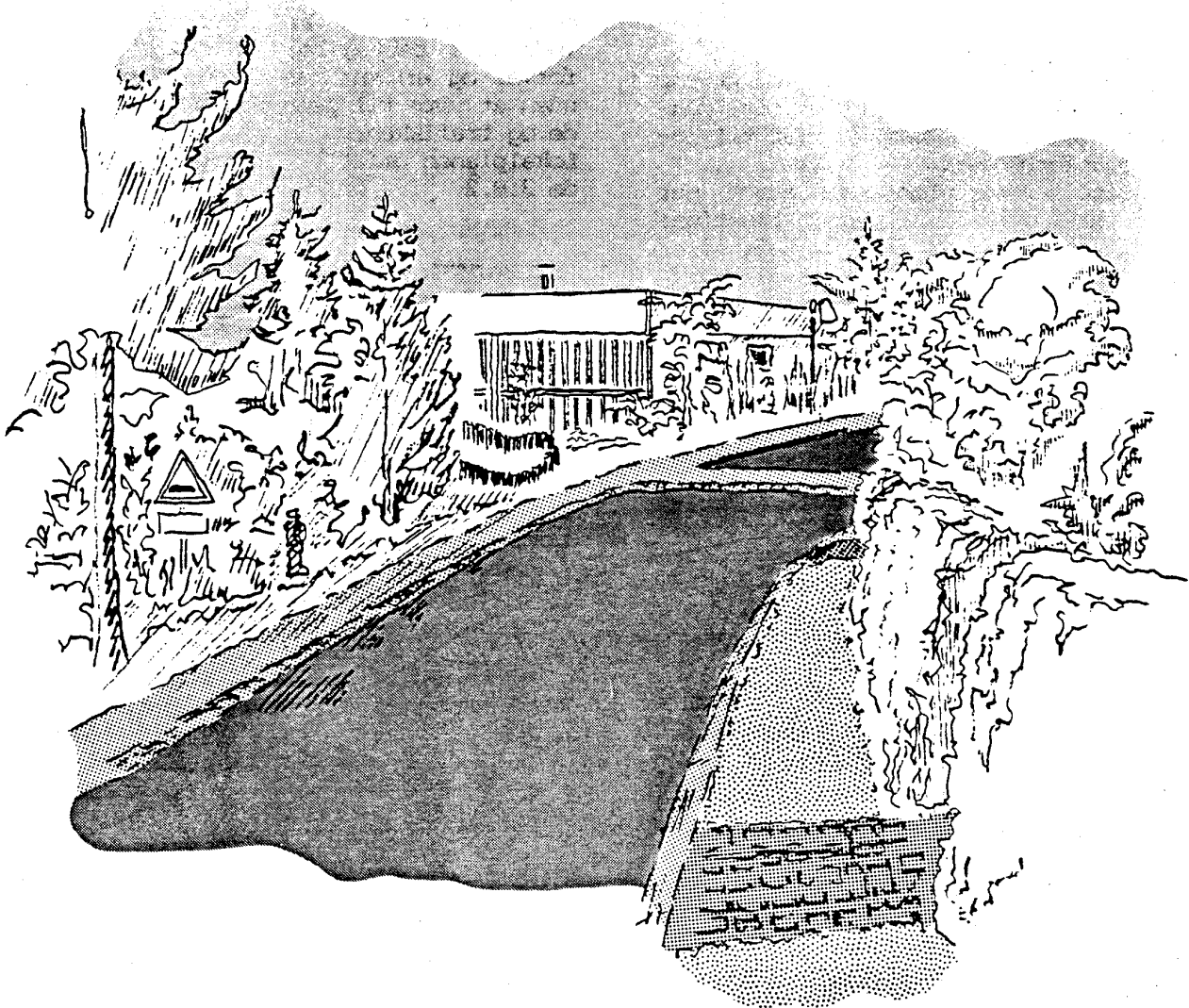


LOKALPLAN NR. 051

for et boligområde ved Skovvej og Skotteparken i Ballerup
(vedtaget april 1989)



FORORD

BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

På baggrund af ønsker fra grundejerforeningen "Klanparken" om mulighed for bebyggelse, ud over den bebyggelse, der var givet mulighed for i den hidtil gældende deklaration med tilhørende bebyggelsesplan, har Ballerup kommunalbestyrelse, den 10. april 1989, vedtaget lokalplan nr. 051 for boligområdet ved Skovvej og Skotteparken.

Det er lokalplanens formål at fastholde Klanparkens anvendelse til boligbebyggelse bestående af kædehuse i 1 etage samt at sikre, at Klanparkens ydre fremtræden bevares som en helhed. Karakteren af området langs Skovvej, boliger med småerhverv, søges med lokalplanen ligeledes bevaret.

Forslaget til lokalplan nr. 051 var fremlagt for offentligheden i perioden fra den 7. december 1988 til den 5. februar 1989.

Inden indsigelsesfristens udløb var der indkommet 27 indsigelser, ændringsforslag og bemærkninger til lokalplanforslaget.

Indsigelserne omhandlede stort set kun spørgsmålet om tagkonstruktion: Built-up tage som eksisterende eller mulighed for at ændre til sadeltage.

Kommunalbestyrelsen besluttede at imødekomme et flertal om at fastholde de flade tage, og man vedtog derfor lokalplanen med den ændring, at bebyggelsen skal fremstå med built-up tage.

Herudover blev lokalplanen suppleret med en oplysning om, at tilladelser til erhverv langs Skovvej forudsætter, at Amtet meddeler dispensation fra tinglyst adgangsbegrænsning fra Skovvej.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ØVRIG PLANLÆGNING FOR OMRÅDET

Lokalplanområdet.

Lokalplanen omfatter boligområdet ved Skovvej og Skotteparken i Ballerup.

Kommuneplan.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Ballerup kommunes kommuneplan 1984- 1992, vedtaget af Ballerup kommunalbestyrelsen den 14. oktober 1985.

Lokalplanområdet er omfattet af bestemmelserne i kommuneplanens rammedel, enkeltområde 2.B.2. - Kædehusbebyggelsen Klanparken.

Det fremgår af rammebestemmelserne, at områdets anvendelse er fastlagt til boligformål.

Bebyggelsen er opført som kædehuse i 1 etage.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for området under eet.

Langs Skovvej kan bebyggelse opføres som parcelhuse i 1 - 1 1/2

etage. Bebyggelsesprocenten må for den enkelte ejendom ikke overstige 25.

Der kan langs Skovvej opføres eller indrettes flere boliger på hver parcel, ligesom der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og erhverv, der kan indpasses uden at være til gene for omgivelserne og trafikken.

Lokalplanen omfatter hele enkeltområde 2.B.2. jfr. bilag A.

Servitutter.

Den gældende deklaration for Klanparken aflyses delvis med kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af lokalplanen.

Lokalplanens indhold.

I lokalplanforslaget fastsættes områdets anvendelse til boligbebyggelse, kædehuse i 1 etage (planområde A); langs Skovvej parcelhuse i 1 - 1 1/2 etage (planområde B).

Indenfor planområde A, Klanparken, må kun opføres een bolig for een husstand på hver parcel. Forslaget skal sikre, at Klanparkens ydre fremtræden bevares som en helhed. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for området under eet.

Inden for planområde B, langs Skovvej, kan der opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og erhverv, der ikke ved støv, støj, røg, lugt eller på anden måde er til gene for omgivelserne eller trafikken. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for den enkelte ejendom.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 391 af 22. juli 1985) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område ved Skovvej og Skotteparken i Ballerup.

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL.

Det er lokalplanens formål,

at fastholde Klanparkens anvendelse til boligbebyggelse bestående af kædehuse i 1 etage,

at sikre, at Klanparkens ydre fremtræden bevares som en helhed,

at området langs Skovvej bevarer karakteren med boliger og småerhverv, samt

at fastlægge bebyggelsens omfang.

§ 2. OMRÅDE- OG ZONESTATUS.

2.1. Lokalplanen afgrænses, som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende matr.nr.e.:

2 e, 2 f, 2 g, 2 h, 2 i, 2 l, 2 m, 2 n, 2 o, 2 p, 2 q, 2 r, 2 s, 2 t, 2 u, 2 v, 2 x, 2 y, 2 z, 2 æ, 2 ø, 2 aa, 2 ab, 2 ac, 2 ad, 2 ae, 2 af, 2 ag, 2 ah, 2 ai, 2 ak, 2 al, 2 am, 2 an, 2 ao, 2 aq, 2 ar, 2 as, 2 at, 2 au, 2 av, 2 ax, 2 ay, 2 az, 2 aæ, 2 aø, 2 ba, 2 bb, 2 bc, 2 bd, 2 be, 2 bf, 2 bg, 2 bh, 2 bi, 8 k, 8 l, 8 eh, 26 m, 26 ah, 26 ai, 26 ak, 26 al, 26 am, 26 an, 26 ao, 26 ap, 26 aq, 26 ar, 26 as, 26 at, 26 au, 26 av, 26 ax, 26 ay, 26 az, 26 aæ, 26 aø, 26 ba, 26 bb, 26 bc, 26 bd og vejarealet "da", alle af Ballerup By, Ballerup, samt alle parceller, der udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2. Området har byzonestatus.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE.

Planområde A:

3.1. Området må, med nedennævnte undtagelser, kun anvendes til boligformål, og bebyggelsen må kun bestå af kædehuse.

3.2. På hver ejendom må kun opføres eller indrettes een bolig for én husstand. Erhvervsmæssig udlejning er ikke tilladt.

3.3. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på ejendommene drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af,

at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,

at virksomheden, efter kommunalbestyrelsens skøn, drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende, og

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Ejendommene må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

Planområde B:

3.4. Området må med nedennævnte undtagelser kun anvendes til boligformål.

3.5. Der kan opføres eller indrettes flere boliger på hver parcel.

3.6. Ejendommene skal indeholde mindst 1 bolig, men der kan herudover, efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse i hvert enkelt tilfælde, indrettes bebyggelse til liberale erhverv, serviceformål, offentlige formål og mindre værksteder, såfremt den pågældende ikke ved støj, støv, røg, lugt eller på anden måde er til gene for omgivelserne eller trafikken.

3.7. Anvendelse i henhold til §§ 3.5. og 3.6. forudsætter vejbestyrelsens, Københavns Amts, dispensation fra de i § 5.2. nævnte adgangs begrænsninger langs Skovvej.

Fælles bestemmelser:

3.8. Inden for lokalplanens område kan, efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse, opføres de transformerstationer, som er nødvendige for at sikre kvarterets elforsyning, når deres ydre afstemmes efter den omliggende bebyggelse, bygningshøjden ikke overstiger 2,6 m, og det bebyggede areal ikke er større end 10 m².

§ 4. Udstykning.

Planområde A:

4.1. Den på bilag 1 viste udstykning er endelig. Yderligere udstykning, eller sammenlægning af parceller, må ikke finde sted.

4.2. Fællesarealer kan ikke udstykkes eller udlejes, men udlægges til opholds- og stiarealer for bebyggelsen.

§ 5. Vej- og stiforhold.

5.1. Området vejbetjenes fra Skovvej.

5.2. Langs Skovvej gælder de af vejbestyrelsen, Københavns Amt, fastsatte adgangs begrænsninger.

5.3. Til Skotteparken og Klanparken må der ikke være direkte adgang fra de tilgrænsende ejendomme.

PARKERING.

Planområde A:

5.4. Der skal udlægges areal til parkering svarende til 2 p-pladser pr. bolig. Arealet placeres dels i forbindelse med den enkelte bolig dels som parkeringsfelter i østsiden af de nord- syd-gående boligveje.

5.5. Parkering af motorkøretøjer over 3.500 kg totalvægt, ud over af- og pålæsning o.lign., indenfor lokalplanens område, er ikke tilladt.

5.6. Parkering af campingvogne og oplag af lystbåde mv. på veje og fællesarealer må ikke finde sted.

Planområde B:

5.7. Der skal på hver ejendom udlægges 2 parkeringspladser pr. bolig.

5.8. I forbindelse med tilladelse til erhverv i henhold til § 3.6 skal der udlægges areal til parkering efter følgende normer:

1 parkeringsplads pr. 20 m² etageareal for liberale og serviceprægede erhverv.

1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal for øvrige erhverv.

Fælles bestemmelser:

5.9. Kommunalbestyrelsen kan til enhver tid forlange udlagte parkeringspladser anlagt.

BYGGELINIER.

5.10. Langs Skovvej gælder den af vejbestyrelsen, Københavns Amt, til enhver tid fastsatte byggelinie.

§ 6. LEDNINGS- OG ANTENNEANLÆG.

6.1. Ledninger til elforsyning, herunder til vejbelysning, telefon, fællesantenne mv., må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

Planområde A:

6.2. Der må ikke opsættes udvendige antenner, herunder parabolantener, til de enkelte boliger.

Planområde B:

6.3. Parabolantener må ikke opsættes på bygninger eller tagflader, men kan placeres fritstående på terræn.

Parabolantener skal gives en størrelse og højde og anbringes i en sådan afstand til skel, at de ikke er til gene for naboer eller offentligheden.

§ 7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

Planområde A:

7.1. Bebyggelsesprocenten for planområdet under eet må ikke overstige 25.

7.2. Bebyggelsen skal opføres i overensstemmelse med den på bilag 2 viste bebyggelsesplan og må kun opføres i 1 etage.

7.3. Uanset bestemmelserne i § 7.2 kan kommunalbestyrelsen, efter ansøgning herom i hvert enkelt tilfælde, meddele tilladelse til:

- overdækning af carport,
- tilbygning i carport-området,
- overdækning af terrasse,
- tilbygning i terrasse-området.

Maximale bebyggelsesmuligheder er angivet på bilag 3.

7.4. Yderligere bebyggelse kan ikke tillades.

Planområde B:

7.5. Bebyggelsesprocenten må for den enkelte ejendom ikke overstige 25.

7.6. Bebyggelse skal opføres som parcelhuse i 1 - 1 1/2 etage.

7.7. Bygningshøjden må ikke overstige 3,5 m målt fra eksisterende terræn eller et af kommunalbestyrelsen godkendt reguleret terræn til den linie, hvor tagflade og ydervæg mødes.

7.8. Intet punkt af en bygnings tagflade eller ydervægge må gives en højde, der overstiger 7 m målt fra eksisterende terræn eller et af kommunalbestyrelsen godkendt reguleret terræn.

§ 8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

Planområde A:

8.1. Facader skal udvendig være beklædt med norsk marmor.

8.2. Overdækninger, tilbygninger samt døre og vinduer skal udføres i overensstemmelse med områdets eksisterende bebyggelse, som angivet på bilag 3.

8.3. Alt træværk skal behandles. Døre og vinduer skal fremstå i lys almueblå eller svensk rød. Øvrige træværk, herunder udhus/tilbygninger, skal fremstå i mørk brun eller sort.

8.4. Skiltning og reklamering må ikke finde sted.

8.5. Bebyggelsen skal fremstå med built-up tage.

Planområde B:

8.6. Til udvendige bygningssider og tagflader må ikke anvendes materialer, der efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.

8.7. Skiltning og reklamering i forbindelse med erhverv godkendt i henhold til § 3.6. må kun ske efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 9. UBEBYGGEDE AREALER.

9.1. Terrænreguleringer må kun foretages med kommunalbestyrelsens godkendelse.

Planområde A:

9.2. Der udlægges areal til fælles friarealer, som det fremgår af bilag 2.

9.3. Langs områdets grænser skal der etableres beplantede overgangszoner til afskærmning af bebyggelsen og udligning af terrænforskelle som følger:

- et 15 m bredt bælte langs Skovvej,
- et 3-12 m bredt bælte langs fordelingsvejen i den nordlige del af området,
- 1,8 m dybe felter i vestsiden af de nord- sydgående boligveje samt
- et 2,5 m bredt bælte langs sydsiden af Skotteparken.

9.4. Beplantning af fælles friarealer skal ske efter en samlet plan.

9.5. Hegn mellem Klanparkens boliger, mod veje, stier og fællesarealer skal være ligusterhæk.

9.6. Hække kan suppleres med et åbent trådhegn i en højde af max. 1,50 m.

9.7. På de parceller, der har vejadgang øst for parcellen, gælder, at forhaven altid skal henligge uden hæk, hegn eller lignende.

Forhaven må beplantes, men skal stedse have karakter af let beplantet græsplæne.

Planområde B:

9.8. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende. Udendørs oplag må ikke finde sted.

§ 10. GRUNDEJERFORENING.

Planområde A:

10.1. Samtlige husstande inden for området er pligtige at være medlem af grundejerforeningen Klanparken samt at være tilsluttet grundejerforeningens fællesantenneanlæg.

§ 11. FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.

11.1. Ny bebyggelse skal, i henhold til Ballerup kommunes varmeplan, tilsluttes naturgasnettet med henblik på dækning af energibehovet til opvarmning og forsyning med varmt vand.

11.2. Uanset bestemmelserne i § 11.1. kan kommunalbestyrelsen, efter ansøgning herom, meddele tilladelse til anvendelse af alternative energiformer til supplerende af energibehovet.

§ 12. SERVITUTTER.

12.1. Den under den 19. august 1971 tinglyste deklARATION og allonge hertil, lyst under den 28. juli 1972, for det af nærværende lokalplan, planområde A, omfattende område aflyses. Dog opretholdes: §§ 1, 4.4, 6.C.3, 6.C.4, 6.C.5 og 8.

§ 13. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.

13.1. Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31, kun udstykkes, bygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

13.2. Eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

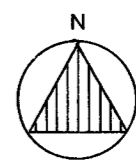
13.3. Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af området, som søges skabt med lokalplanen.

13.4. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Ballerup kommunalbestyrelse, den 10. april 1989.

sign. Ove E. Dalsgaard / sign. K. O. Møgelvang



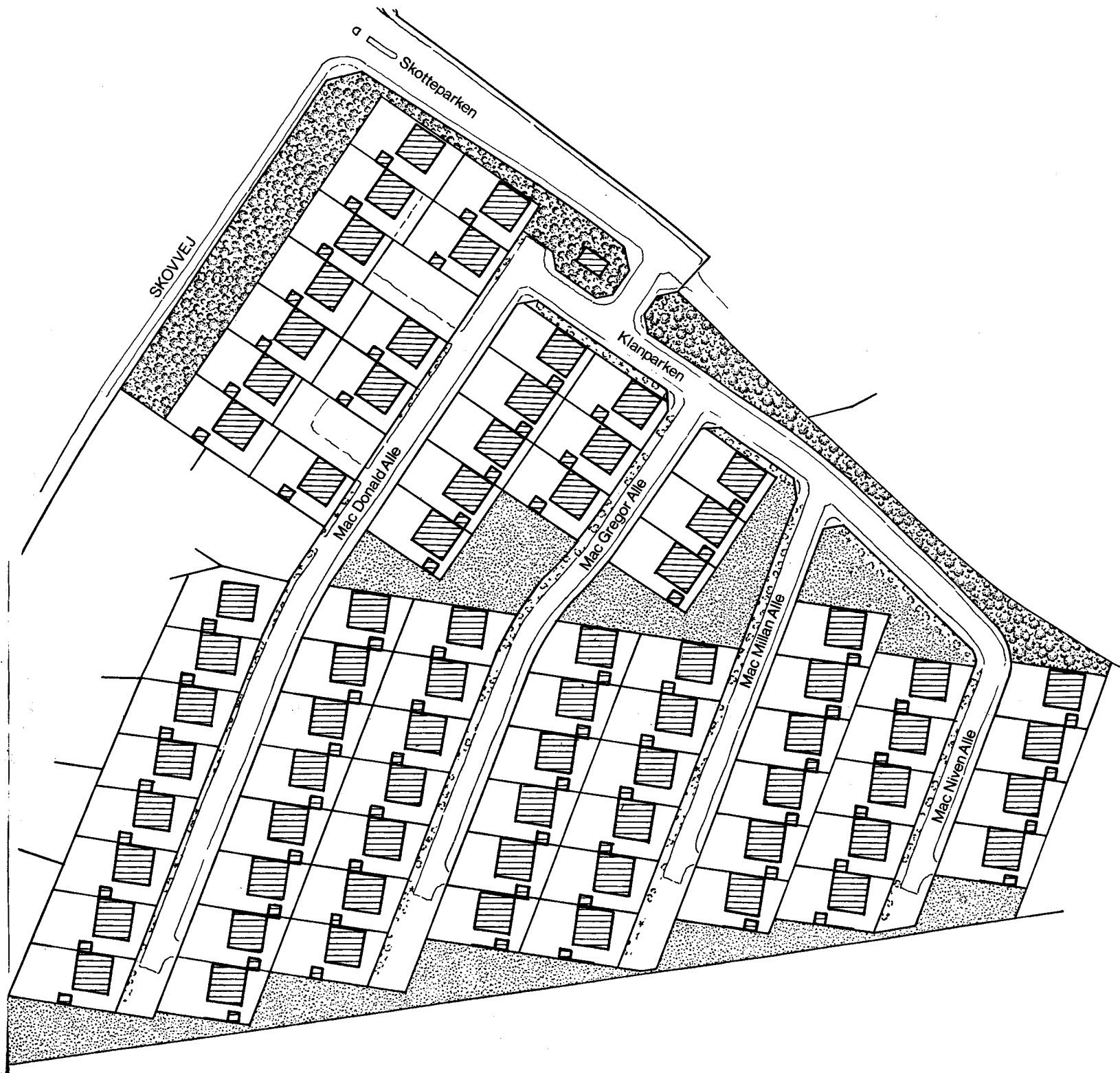
SIGNATUR:

- Grænse for planområder
- Grænse for lokalplan





BALLERUP KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 051

for et boligområde ved Skovvej og Skotteparken i Ballerup

Byplanafdelingen Målestok 1:1000
 Dato 10 april 1989 Tegn.nr. 051.1



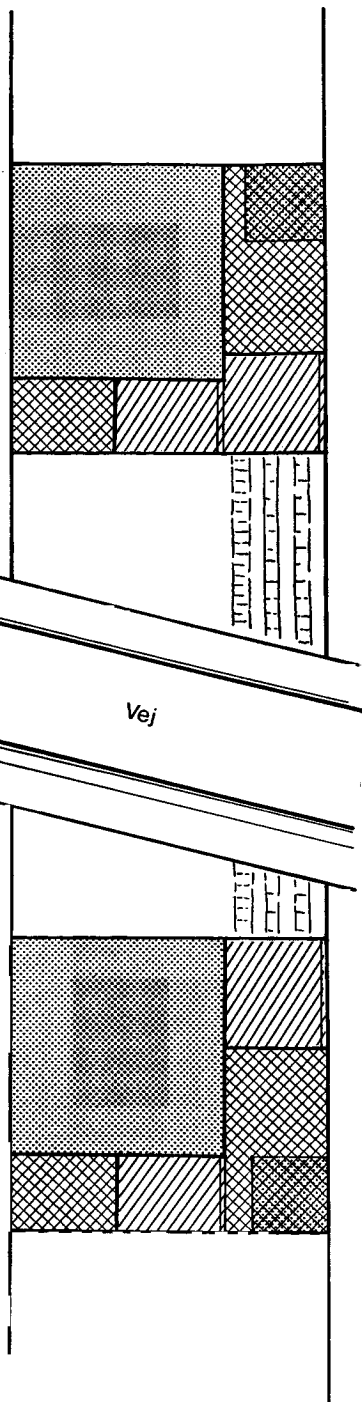
SIGNATUR:

-  Bebyggelse
-  Fælles friareal
-  Beplantningsbælte
-  Beplantningsbælte

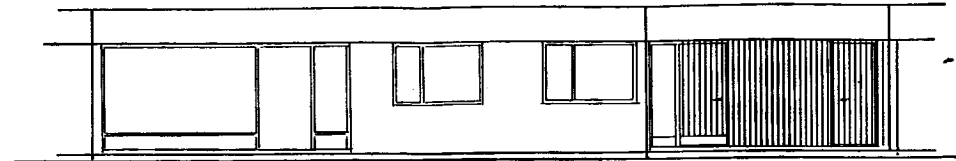
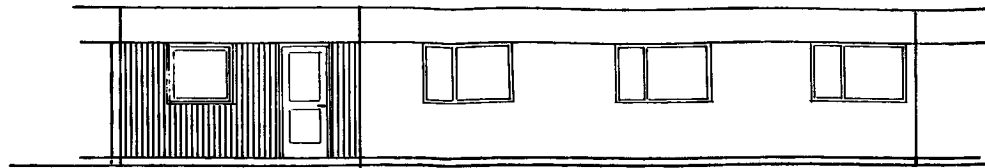
BALLERUP KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 051

for et boligområde ved Skovvej og Skotteparken i Ballerup

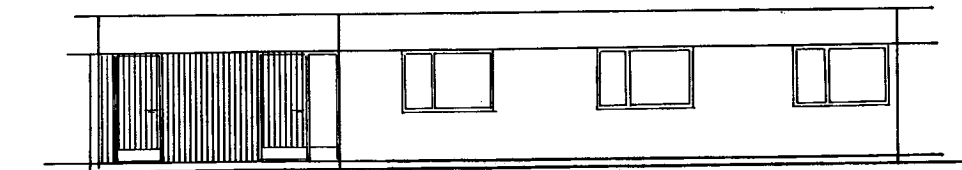
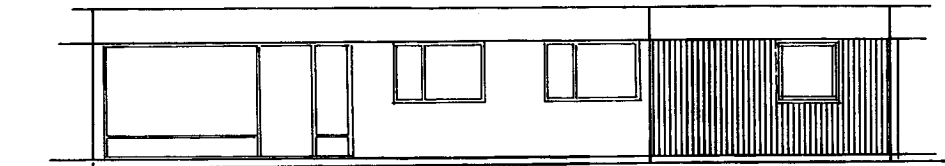
Principper for tilbygninger



Tilbygning i carportområde

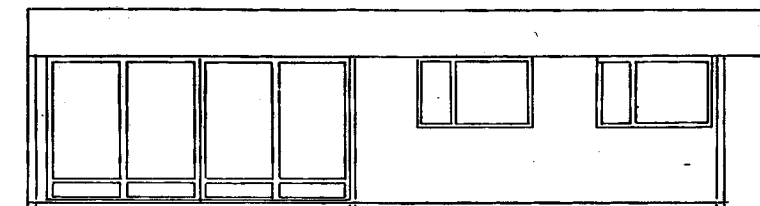


Mod vej



Mod vej


Tilbygning i terrasseområde



Facade mod vest
vandret delsporse kan udelades
Alle udvendige rammer og sprosser skal fremstå i
naturanodiseret aluminium/galvaniseret stål.

SIGNATUR:

 Tilbygning

 Overdækning

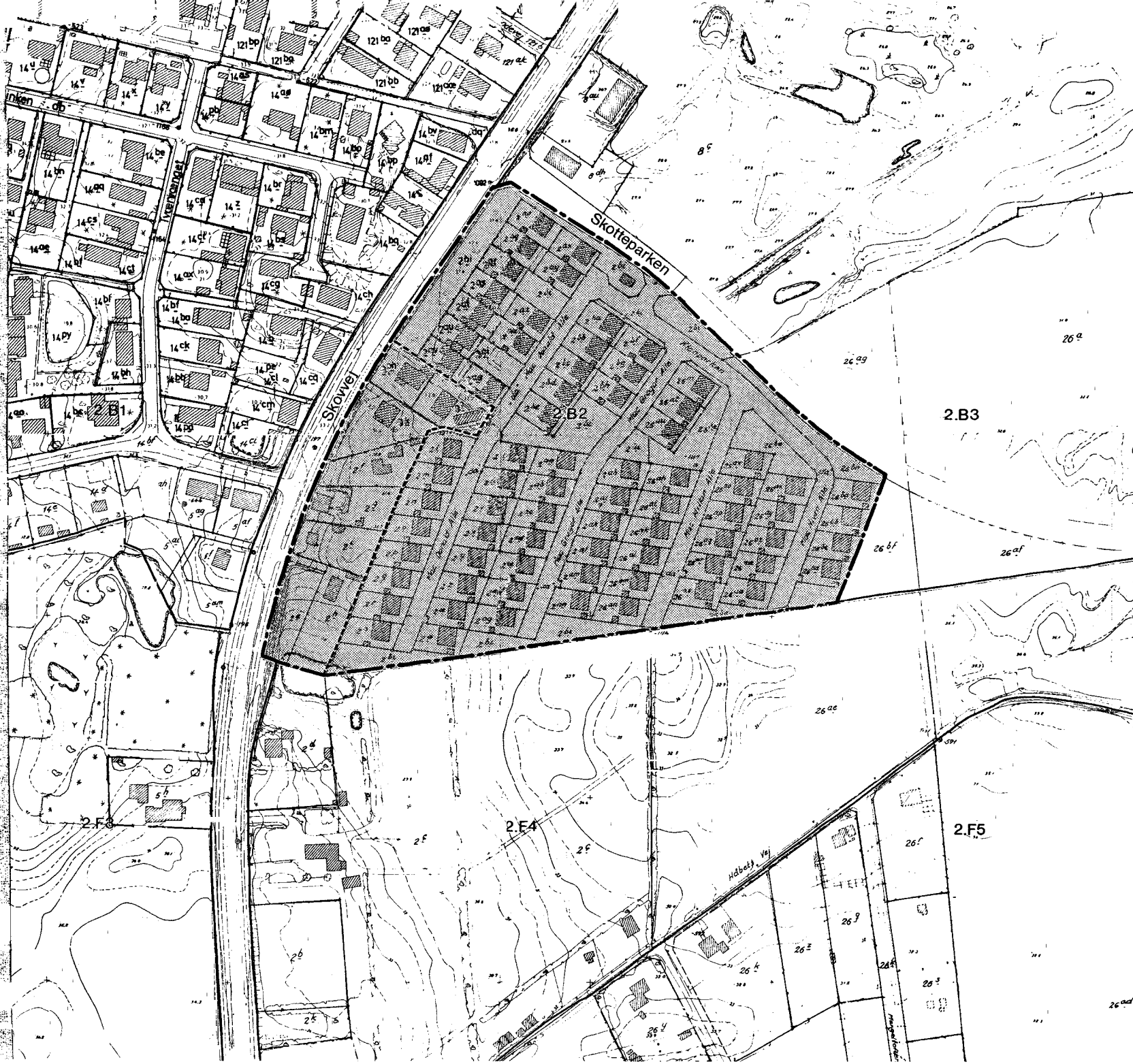
BALLERUP KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 05 1

for et boligområde ved Skovvej og
Skotteparken i Ballerup





Byplanafdelingen
Dato 10 april 1989

Målestok
Teqn.nr.

051.3



SIGNATUR:

-  Lokalplan nr.051
-  Enkeltområder i kommuneplanen
-  Grænse for planområder
-  Grænse for lokalplan

BALLERUP KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 051

for et boligområde ved Skovvej og Skotteparken i Ballerup